

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

16 novembre 2017

Per informazioni: statistiche@bancaditalia.it
www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

I principali risultati

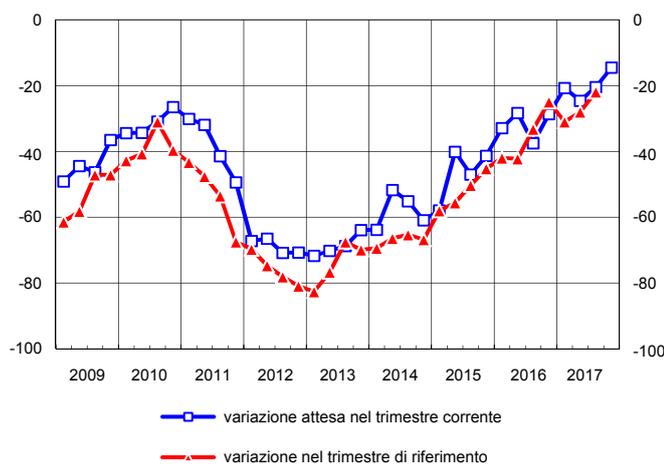
Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dal 25 settembre al 25 ottobre 2017 presso 1.463 agenzie immobiliari, nel terzo trimestre del 2017 è diminuita la quota di operatori che segnala pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione gli indicatori segnalano un rafforzamento della domanda: il numero di potenziali acquirenti è aumentato, i margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore e i tempi di vendita hanno registrato un calo.

I mutui ipotecari hanno continuato a finanziare una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70 per cento.

Le attese degli operatori sulle prospettive del mercato immobiliare sono divenute significativamente più favorevoli, sia rispetto alla rilevazione precedente sia nel confronto con il terzo trimestre del 2016.

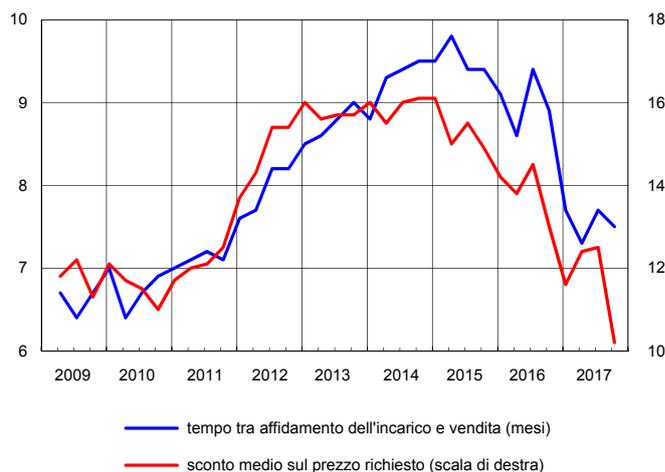
Giudizi sulle variazioni dei prezzi (1)

Figura 1



Tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto (2)

Figura 2



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione"; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Periodo di riferimento: 3° trimestre 2017

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia¹

Si attenuano le pressioni al ribasso sui prezzi di vendita

Nel terzo trimestre del 2017 il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita e quella che ne indica una diminuzione si è ulteriormente ridotto (-21,9 punti percentuali, da -28,0 nella rilevazione di luglio; tav. 1 e fig.1); tale tendenza ha riguardato tutte le aree geografiche. È aumentata la quota, già maggioritaria, degli operatori che giudicano stabili i prezzi (71,9 per cento nell'intero paese, da 66,4).

È rimasta elevata la quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione

La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è diminuita rispetto al sondaggio precedente (75,1 per cento da 80,6; tav. 2); il confronto con lo stesso trimestre del 2016, che non risente dei fattori stagionali, segnala invece un lieve aumento. Il saldo positivo tra la quota di agenzie che valuta in aumento i potenziali acquirenti e quella che li giudica in calo si è ampliato (tav. 3).

Le giacenze degli incarichi a vendere sono rimaste pressoché invariate

L'incidenza degli operatori che indicano una sostanziale stabilità delle giacenze di incarichi a vendere è rimasta largamente prevalente (63,2 per cento da 65,4 nella rilevazione di luglio; tav. 3 e fig. 3); si è lievemente ampliata la quota di agenzie che ne segnala l'aumento (19,4 per cento da 17,4).

Secondo il giudizio degli operatori, le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati: la ricorrenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore è significativamente aumentata (al 46,7 per cento; tav. 4); anche la quota di chi segnala che i prezzi richiesti sono ritenuti eccessivamente elevati dai potenziali acquirenti, pur in calo, rimane elevata (al 37,8 per cento).

Il margine di sconto sui prezzi di offerta si è ridotto

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è calato al 10,2 per cento (era 12,5 in luglio; tav. 5 e fig. 2): la riduzione, che ha interessato tutte le aree geografiche, è stata particolarmente accentuata nelle regioni del Centro. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti (a 7,5 mesi da 7,7; tav. 6 e fig. 2).

La quota di acquisti finanziati da mutui è rimasta su valori elevati

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è collocata su valori analoghi a quelli del periodo precedente, intorno all'80 per cento (tav. 6). Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato (74,4 per cento; tav. 6 e fig. 5): al rialzo riscontrato nelle regioni del Mezzogiorno si è contrapposto un calo nel Nord Est.

¹ Il rapporto è stato curato da Tatiana Cesaroni, Marianna Riggi e Sergio Santoro (con la collaborazione di Giuseppe Brignone per la parte editoriale e Roberto Marano per gli aspetti grafici). L'Indagine è condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa (referenti Giampiero Bambagioni e Ettore Troiani) e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare; referenti Maurizio Festa e Gianni Guerrieri). Si ringraziano le agenzie che hanno partecipato all'indagine. I dati, raccolti esclusivamente per finalità di analisi economica, sono trattati ed elaborati in forma aggregata, nel rispetto della normativa sulla privacy. La nota metodologica, il questionario utilizzato e l'appendice statistica sono disponibili ai seguenti indirizzi:

<http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/metodologia.pdf>

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/03/quest_III_trim_2017.pdf

http://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2017-sondaggio-abitazioni/03/app_stat_III_trim_2017.zip

Si sono attenuate le pressioni al ribasso sui canoni

La quota di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile è di poco cresciuta rispetto alla rilevazione di luglio (83,8 per cento, da 83,0; tav. 7); livelli più elevati sono stati registrati nelle regioni del Nord, mentre il mercato è risultato meno vivace nel Centro e nel Mezzogiorno. Il saldo fra giudizi di aumento e di riduzione dei canoni di locazione è rimasto negativo, ma in misura inferiore nel confronto con la rilevazione precedente (a -9,4 punti percentuali, da -12,1); il miglioramento è stato particolarmente accentuato nel Centro, dove il saldo negativo si è ridotto di circa 10 punti percentuali (a -14,8).

Per il trimestre in corso il saldo fra le agenzie che si attendono un aumento e quelle che prefigurano una riduzione dei canoni è tornato appena negativo (a -0,7 punti percentuali, da 3,9 in luglio; tav. 7). Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, al 3,3 per cento (tav. 8), risultando più contenuto nel Nord Est. Si è ridotta la quota di agenzie che ha riscontrato una diminuzione di nuovi incarichi a locare (25,9 per cento, da 30,2 nell'indagine precedente; tav. 8).

Le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento risultano nettamente più favorevoli

Le aspettative degli agenti immobiliari sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento sono nettamente migliorate: il saldo fra la quota di giudizi di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso è aumentato nel confronto sia con la rilevazione precedente (a 24,5 punti percentuali da 7,7; tav. 9) sia con quella di ottobre 2016 (che non risente dei fattori stagionali; 9,5 punti). Il saldo relativo al numero atteso di nuovi incarichi a vendere si conferma largamente positivo, a 28,4 punti percentuali, superiore di oltre 10 punti al valore di un anno prima (era pari a 10,3 punti nella rilevazione di luglio). La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso è calata (20,9 per cento, da 23,8; tav. 9), mentre la quota dei giudizi di stabilità è rimasta pressoché invariata (72,7 per cento).

Anche le attese sul mercato nazionale migliorano

Anche le aspettative sul mercato immobiliare nazionale si sono significativamente rafforzate, rispetto sia al sondaggio di luglio sia a quello di un anno fa: il saldo tra la quota di giudizi favorevoli e sfavorevoli relativo alle attese sull'evoluzione a breve termine del mercato immobiliare nazionale si è attestato a 22,5 punti percentuali, da 3,9 nella rilevazione precedente e 8,1 a ottobre 2016 (tav. 10). In un orizzonte di medio termine (due anni) le attese sono improntate a un maggiore ottimismo: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento si è portato a 48,9 punti percentuali, contro 43,3 nel sondaggio dello scorso luglio (35,3 in quello di ottobre 2016).

Grafici e Tavole

Figura 3

Mandati a vendere e numero di potenziali acquirenti
(saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione")

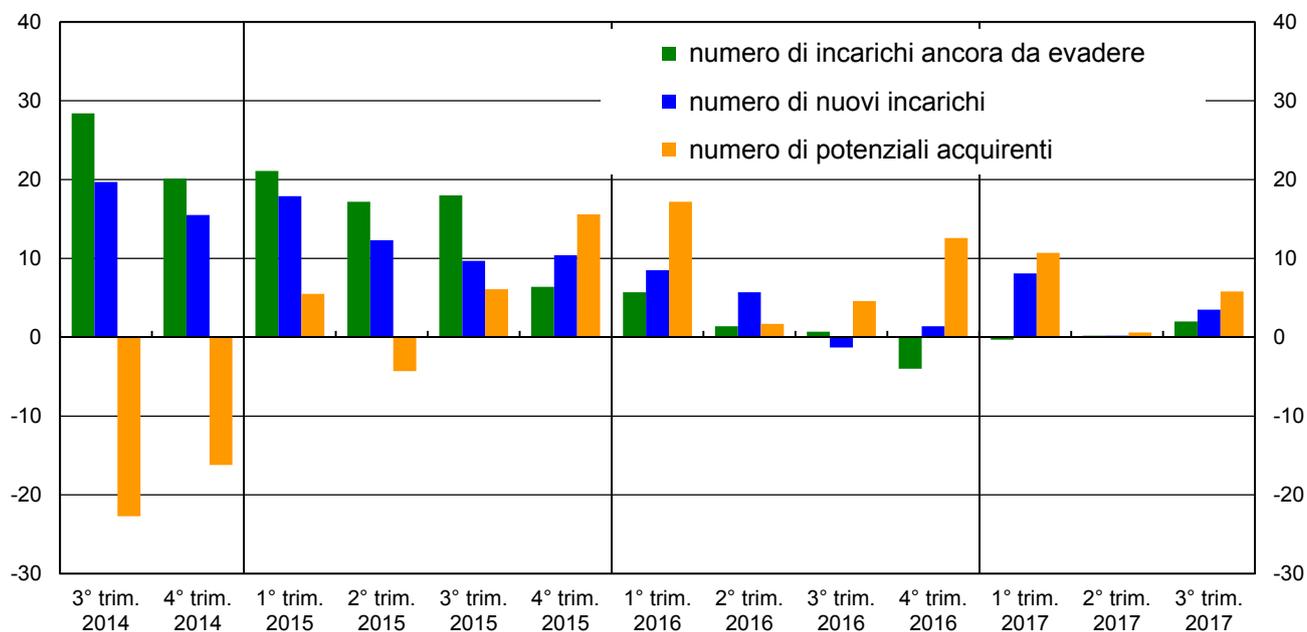


Figura 4

Condizioni del mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre corrente
(saldo tra le percentuali di risposte "favorevoli" e "sfavorevoli")

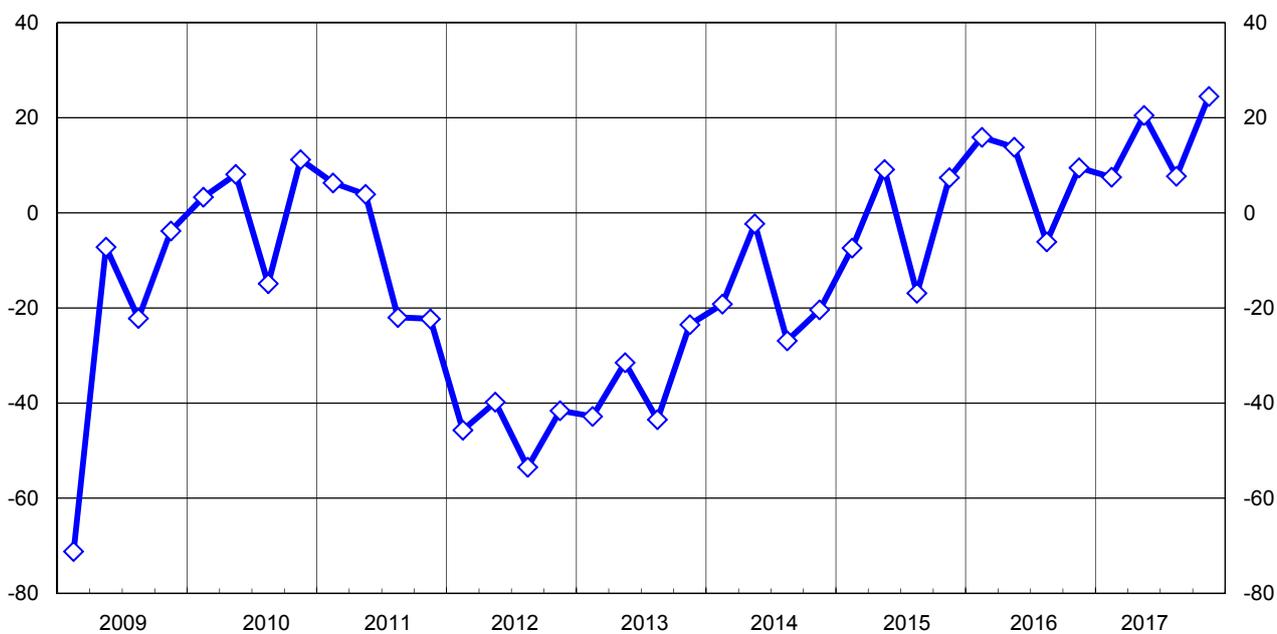
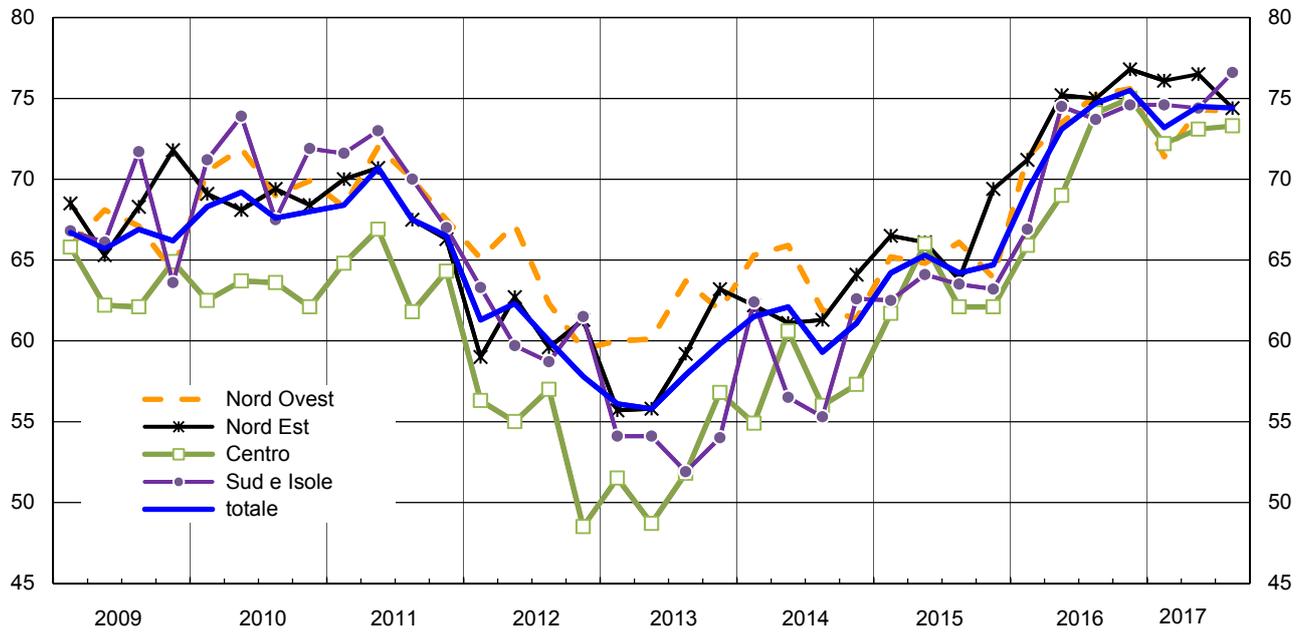


Figura 5

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie
(valori percentuali)



Giudizi sui prezzi di vendita (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Andamento rispetto al periodo precedente		
	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	25,2	71,1	3,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	16,9	77,4	5,6
aree non urbane.....	33,0	65,1	1,9
Nord Est	21,9	75,2	3,0
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	14,8	83,7	1,5
aree non urbane.....	24,0	72,6	3,4
Centro.....	26,2	70,4	3,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	24,4	70,9	4,7
aree non urbane.....	27,6	70,1	2,3
Sud e Isole.....	27,3	71,3	1,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	22,9	73,7	3,4
aree non urbane.....	28,7	70,5	0,8
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	19,4	76,1	4,5
Aree non urbane (≤250.000abitanti).....	28,4	69,4	2,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	20,6	74,3	5,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	26,7	71,0	2,3
Totale	25,0	71,9	3,1
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2017	30,8	66,4	2,8
primo trimestre 2017	34,1	62,8	3,1
quarto trimestre 2016.....	27,6	69,8	2,7
terzo trimestre 2016	34,6	64,0	1,4

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Vendita di abitazioni nel trimestre di riferimento
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Quota di agenzie che hanno venduto abitazioni	di cui:		
		solo nuove	solo preesistenti	nuove e preesistenti
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	74,8	0,8	57,2	16,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	72,1	1,5	54,4	16,3
aree non urbane.....	77,4	.	60,0	17,5
Nord Est	78,9	1,7	52,2	25,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	83,1	4,1	51,7	27,3
aree non urbane.....	77,7	1,0	52,3	24,4
Centro.....	71,0	1,4	57,1	12,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	67,3	2,1	54,8	10,5
aree non urbane.....	74,2	0,8	59,1	14,3
Sud e Isole.....	76,9	3,3	56,1	17,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	72,7	0,8	58,5	13,4
aree non urbane.....	78,4	4,2	55,3	18,9
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	72,1	1,9	54,6	15,6
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	77,0	1,3	56,7	19,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	68,6	1,8	53,0	13,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	77,9	1,4	57,1	19,3
Totale	75,1	1,6	55,9	17,6
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2017	80,6	2,0	58,6	20,1
primo trimestre 2017	76,1	2,2	60,1	18,3
quarto trimestre 2016.....	80,6	2,6	55,5	14,8
terzo trimestre 2016.....	72,9	3,3	56,5	11,5

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a vendere e potenziali acquirenti
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Numero di incarichi da evadere alla fine del trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di nuovi incarichi ricevuti nel trimestre rispetto al periodo precedente			Numero di potenziali acquirenti nel trimestre rispetto al periodo precedente		
	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	18,4	64,8	16,8	21,2	58,5	20,2	19,3	54,8	25,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	21,4	64,0	14,6	25,0	58,3	16,6	18,8	56,8	24,3
aree non urbane	15,4	65,6	19,0	17,3	58,8	23,9	19,8	52,8	27,4
Nord Est	14,8	65,4	19,8	17,1	56,5	26,4	17,1	56,1	26,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	17,8	67,7	14,5	23,1	61,9	15,0	22,4	55,4	22,3
aree non urbane	13,9	64,7	21,4	15,3	55,0	29,7	15,6	56,4	28,0
Centro	19,1	59,2	21,6	19,6	57,7	22,7	23,5	50,5	26,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	23,4	65,0	11,7	24,2	59,8	16,0	27,5	46,6	25,8
aree non urbane	15,5	54,4	30,1	15,7	55,8	28,4	20,0	53,9	26,1
Sud e Isole	15,8	63,3	20,9	19,7	54,1	26,2	18,2	59,0	22,8
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	16,7	65,1	18,3	24,3	57,4	18,2	14,0	62,3	23,6
aree non urbane	15,4	62,7	21,8	17,9	52,9	29,1	19,7	57,8	22,5
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1)	21,0	64,9	14,1	24,5	59,1	16,4	21,3	54,2	24,4
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	15,0	62,2	22,8	16,5	55,9	27,6	18,7	55,1	26,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2)	22,4	63,5	14,1	25,3	58,7	16,1	21,7	54,0	24,4
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	15,2	63,1	21,7	17,2	56,5	26,3	18,9	55,1	26,1
Totale	17,4	63,2	19,4	19,7	57,1	23,2	19,7	54,7	25,5
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2017	17,2	65,4	17,4	20,3	59,2	20,5	21,0	57,4	21,6
primo trimestre 2017	18,7	62,8	18,4	16,2	59,5	24,3	16,8	55,7	27,5
quarto trimestre 2016	18,0	67,9	14,0	16,1	66,3	17,5	13,1	61,2	25,7
terzo trimestre 2016	18,0	63,3	18,7	19,7	61,9	18,4	19,3	56,8	23,9

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere (1)
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Proposte di acquisto a prezzi bassi per il venditore	Attese di prezzi più favorevoli	Assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti	Troppo tempo trascorso dall'inizio dell'incarico	Difficoltà nel reperimento del mutuo	Sopraggiunte difficoltà per il venditore	Altro
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	50,2	25,9	38,8	15,0	21,7	2,1	2,6
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	50,5	27,6	37,1	13,1	19,9	2,3	3,4
aree non urbane.....	49,8	24,2	40,5	17,0	23,6	1,9	1,8
Nord Est	44,5	25,7	40,9	17,6	22,5	2,5	3,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	58,6	19,3	39,0	18,3	23,3	2,5	1,0
aree non urbane.....	40,3	27,6	41,4	17,4	22,3	2,5	4,5
Centro.....	46,7	27,7	34,1	21,2	17,8	3,6	3,4
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	47,8	29,6	29,3	18,4	13,5	4,8	3,2
aree non urbane.....	45,7	26,2	38,1	23,6	21,4	2,7	3,5
Sud e Isole.....	41,9	28,8	37,6	16,0	30,1	1,7	1,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	50,1	24,9	42,2	9,5	22,2	0,7	2,3
aree non urbane.....	38,7	30,3	35,8	18,4	33,2	2,0	1,5
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2).....	50,7	26,8	35,5	15,0	18,6	2,9	2,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	44,0	26,8	39,3	18,9	24,6	2,3	2,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	51,0	28,2	35,0	14,7	17,6	2,7	3,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	44,8	26,2	39,1	18,5	24,3	2,4	2,6
Totale	46,7	26,8	37,8	17,4	22,3	2,5	2,9
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2017	34,1	32,9	46,6	17,7	20,7	2,7	5,9
primo trimestre 2017	42,4	20,4	44,3	15,3	24,0	3,5	10,9
quarto trimestre 2016.....	46,4	26,2	66,0	23,0	25,5	2,4	2,8
terzo trimestre 2016	55,3	20,4	52,7	20,2	21,7	3,5	4,3

(1) Dal momento che ogni agenzia può indicare fino a tre determinanti per il mancato rinnovo dei mandati, la somma delle percentuali per riga può anche essere superiore a 100. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest.....	1,3	8,6	30,3	32,1	19,7	7,9	100,0	10,1
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,7	8,8	24,0	39,5	20,0	6,9	100,0	9,5
aree non urbane	1,9	8,3	36,2	25,2	19,5	8,9	100,0	10,6
Nord Est	2,4	7,6	21,1	36,1	23,7	9,1	100,0	9,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	1,5	7,4	9,9	40,3	26,5	14,3	100,0	7,6
aree non urbane	2,6	7,7	24,5	34,8	22,8	7,5	100,0	9,7
Centro	2,5	8,3	30,0	31,8	22,0	5,5	100,0	10,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	.	5,7	33,1	28,2	26,7	6,3	100,0	9,2
aree non urbane	4,4	10,4	27,5	34,7	18,2	4,8	100,0	11,3
Sud e Isole	2,1	15,8	30,3	28,4	19,6	3,8	100,0	11,8
<i>di cui:</i> aree urbane (3).....	0,9	17,4	24,8	32,5	22,7	1,8	100,0	11,4
aree non urbane	2,5	15,2	32,3	26,9	18,5	4,5	100,0	12,0
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	0,6	8,7	24,6	35,6	23,1	7,2	100,0	9,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	2,8	9,9	30,2	30,4	20,0	6,8	100,0	10,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	0,6	7,7	27,2	36,6	21,6	6,3	100,0	9,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	2,5	10,1	28,4	30,7	21,0	7,2	100,0	10,5
Totale	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9		10,2
<i>per memoria:</i>								
secondo trimestre 2017	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
primo trimestre 2017.....	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4
quarto trimestre 2016	3,2	8,3	38,2	32,4	12,0	6,0	100,0	11,6
terzo trimestre 2016.....	4,3	15,0	36,1	27,2	10,6	6,8	100,0	13,0

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tempi di vendita e mutui ipotecari (1)
(mesi, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Tempo tra affidamento dell'incarico e vendita (mesi)	Percentuale di acquisti finanziati con mutuo (2)	Rapporto tra prestito e valore dell'immobile
Ripartizione geografica			
Nord Ovest	7,4	79,9	74,2
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	5,8	80,0	74,0
aree non urbane.....	8,8	79,9	74,4
Nord Est.....	7,6	79,5	74,4
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	7,1	79,9	71,8
aree non urbane.....	7,8	79,4	75,2
Centro.....	7,3	75,7	73,3
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	6,1	77,5	71,5
aree non urbane.....	8,1	74,4	74,6
Sud e Isole.....	8,0	79,2	76,6
<i>di cui:</i> aree urbane (3)	5,8	80,9	72,4
aree non urbane.....	8,7	78,6	78,3
Popolazione residente			
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	6,1	79,5	72,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	8,4	78,5	75,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	5,8	79,0	73,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,2	78,8	74,9
Totale	7,5	78,8	74,4
<i>per memoria:</i>			
secondo trimestre 2017	7,7	78,9	74,5
primo trimestre 2017	7,3	80,6	73,2
quarto trimestre 2016.....	7,7	79,5	75,5
terzo trimestre 2016	8,9	80,2	74,7

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarato dai rispondenti. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Giudizi sui canoni di locazione

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2017)

	Quota di agenzie con locazioni nel trimestre	Andamento dei canoni nel trimestre di riferimento rispetto a quello precedente (1)			Livello atteso dei canoni nel trimestre in corso rispetto a quello precedente (1)		
		in diminuzione	stabile	in aumento	in diminuzione	stabile	in aumento
Ripartizione geografica							
Nord Ovest	84,8	15,4	76,0	8,6	4,5	88,8	6,7
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	81,7	12,1	75,8	12,0	4,2	85,5	10,3
aree non urbane.....	88,4	18,9	76,1	5,0	4,8	92,3	3,0
Nord Est	86,6	13,4	78,5	8,1	4,0	90,1	5,8
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	83,9	9,3	71,1	19,6	4,5	81,3	14,3
aree non urbane.....	87,5	14,6	80,7	4,7	3,9	92,8	3,3
Centro	82,5	21,3	72,2	6,5	11,9	81,7	6,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	81,9	29,9	60,1	9,9	17,0	76,7	6,3
aree non urbane.....	83,1	12,8	84,1	3,1	6,9	86,8	6,3
Sud e Isole	79,5	20,7	71,5	7,8	12,1	79,6	8,3
<i>di cui:</i> aree urbane (2)	85,0	14,7	75,6	9,6	7,6	85,1	7,3
aree non urbane.....	77,3	23,4	69,6	7,0	14,1	77,1	8,8
Popolazione residente							
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	82,4	17,4	70,4	12,1	8,5	82,2	9,3
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	84,8	17,1	78,1	4,9	6,6	88,6	4,8
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3).....	82,0	20,0	70,1	9,9	9,9	81,9	8,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	84,7	15,9	77,2	6,9	6,2	87,8	5,9
Totale	83,8	17,2	74,9	7,8	7,4	86,0	6,7
<i>per memoria:</i>							
secondo trimestre 2017	83,0	19,1	74,0	7,0	7,2	81,7	11,1
primo trimestre 2017	81,2	20,5	73,8	5,7	10,7	84,1	5,2
quarto trimestre 2016.....	83,2	15,7	81,1	3,2	8,2	88,8	3,0
terzo trimestre 2016.....	77,9	19,7	74,7	5,6	11,3	86,1	2,6

(1) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Incarichi a locare e margine medio di sconto rispetto al canone richiesto
(percentuali di agenzie, valori percentuali; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017)

	Numero di nuovi incarichi a locare ricevuti nel trimestre di riferimento rispetto al periodo precedente			Margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore
	inferiore	uguale	superiore	
Ripartizione geografica				
Nord Ovest	24,5	64,5	11,0	2,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	25,8	59,8	14,4	2,3
aree non urbane	23,2	69,3	7,5	3,4
Nord Est.....	27,4	62,4	10,2	2,4
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	38,1	50,4	11,5	1,8
aree non urbane.....	24,2	65,9	9,9	2,6
Centro.....	25,6	61,8	12,6	3,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	27,4	59,9	12,7	4,6
aree non urbane.....	24,1	63,5	12,4	3,2
Sud e Isole.....	27,6	60,7	11,7	4,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	34,5	48,2	17,3	4,5
aree non urbane.....	25,1	65,2	9,6	4,6
Popolazione residente				
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	28,8	57,4	13,8	3,2
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	24,1	66,2	9,7	3,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	28,4	58,0	13,7	3,5
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	24,9	64,8	10,3	3,2
Totale	25,9	62,7	11,3	3,3
<i>per memoria:</i>				
secondo trimestre 2017	30,2	57,6	12,2	3,6
primo trimestre 2017	25,2	65,0	9,8	5,0
quarto trimestre 2016.....	16,9	73,9	9,2	5,2
terzo trimestre 2016	23,8	65,2	10,9	5,8

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Prospettive del mercato in cui opera l'agenzia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2017)

	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento		
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
Ripartizione geografica									
Nord Ovest	6,8	55,3	37,9	9,2	52,5	38,3	18,9	75,1	6,0
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,8	51,1	43,1	11,0	48,7	40,3	15,3	76,8	7,9
aree non urbane.....	7,8	59,5	32,7	7,3	56,4	36,3	22,6	73,3	4,1
Nord Est.....	9,1	61,3	29,7	5,8	66,3	27,9	23,5	72,0	4,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,4	61,9	32,8	4,5	64,6	30,9	11,6	81,4	7,0
aree non urbane.....	10,1	61,1	28,7	6,2	66,8	27,0	27,0	69,3	3,7
Centro.....	9,7	60,2	30,1	8,3	52,2	39,6	21,6	70,2	8,3
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	6,2	57,7	36,0	9,8	45,8	44,5	19,7	72,3	8,0
aree non urbane.....	12,8	62,4	24,8	6,9	57,7	35,4	23,2	68,3	8,5
Sud e Isole.....	7,5	62,8	29,8	5,8	58,1	36,2	20,9	72,4	6,7
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	5,7	63,4	30,9	2,4	57,8	39,7	15,6	75,5	8,9
aree non urbane.....	8,1	62,5	29,4	7,0	58,1	34,9	22,8	71,3	5,9
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	5,9	55,9	38,3	8,8	50,9	40,3	16,2	75,9	7,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	9,6	61,2	29,1	6,9	59,9	33,2	24,0	70,7	5,3
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	6,7	53,9	39,5	10,1	48,2	41,7	17,7	74,6	7,7
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	8,8	61,4	29,8	6,6	59,9	33,6	22,3	71,9	5,8
Totale	8,2	59,1	32,7	7,6	56,4	36,0	20,9	72,7	6,4
<i>per memoria:</i>									
secondo trimestre 2017	14,5	63,3	22,2	13,5	62,7	23,8	23,8	72,8	3,4
primo trimestre 2017	7,4	64,7	27,9	7,3	63,9	28,8	28,0	68,6	3,4
quarto trimestre 2016.....	9,4	73,6	16,9	13,2	69,6	17,2	23,8	73,1	3,1
terzo trimestre 2016	12,9	64,7	22,4	9,2	65,7	25,1	30,5	67,6	1,9

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).– (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Situazione generale del mercato immobiliare in Italia

(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: luglio-settembre 2017; trimestre in corso: ottobre-dicembre 2017)

	Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
	peggiore	uguale	migliore	peggiore	uguale	migliore
Ripartizione geografica						
Nord Ovest	6,4	61,6	31,9	4,0	38,3	57,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,5	59,5	32,9	5,0	35,9	59,1
aree non urbane	5,3	63,8	31,0	3,1	40,8	56,1
Nord Est.....	10,5	63,7	25,8	8,5	42,1	49,5
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	8,3	62,9	28,8	8,8	39,9	51,3
aree non urbane.....	11,1	64,0	24,9	8,4	42,7	48,9
Centro.....	7,6	62,0	30,5	6,3	39,1	54,6
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,8	62,4	29,8	5,9	40,3	53,8
aree non urbane.....	7,3	61,6	31,1	6,7	38,1	55,2
Sud e Isole.....	6,6	62,0	31,3	5,8	38,2	55,9
<i>di cui:</i> aree urbane (1)	7,6	55,8	36,5	6,8	31,3	61,9
aree non urbane.....	6,3	64,3	29,4	5,5	40,7	53,8
Popolazione residente						
Aree urbane (>250.000 abitanti) (1).....	7,7	60,4	31,9	5,9	37,2	56,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	7,5	63,5	29,0	5,8	40,7	53,4
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (2).....	8,1	60,2	31,6	5,8	36,0	58,2
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	7,4	63,1	29,5	5,9	40,8	53,3
Totale	7,6	62,3	30,1	5,9	39,3	54,8
<i>per memoria:</i>						
secondo trimestre 2017	13,1	69,9	17,0	8,0	40,7	51,3
primo trimestre 2017	9,4	64,5	26,0	10,7	40,9	48,4
quarto trimestre 2016.....	10,4	62,2	27,4	8,4	48,0	43,6
terzo trimestre 2016	14,1	63,7	22,2	11,6	41,5	46,9

(1) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (2) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Tutti i fascicoli della collana Statistiche sono disponibili sul sito Internet della Banca d'Italia:
<http://www.bancaditalia.it/statistiche/>

Eventuali chiarimenti sui dati contenuti in questa pubblicazione possono essere richiesti
via e-mail all'indirizzo: statistiche@bancaditalia.it

Pubblicazione non soggetta a registrazione ai sensi dell'art. 3 bis della L. 103/2012